Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3530

27. 12. 79

Sachgebiet 2330

Unterrichtung
durch den Bundesrat

Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 — WoBauÄndG 1980) — Drucksachen 8/1769, 8/3403 —
hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 481. Sitzung am 21. Dezember 1979 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 30. November 1979 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den nachstehend angegebenen Gründen einberufen wird:

Gründe

1. **Zu Artikel 1 Nr. 1** (§ 2 a Abs. 1 Satz 2 WoBindG)

   In Artikel 1 Nr. 1 ist § 2 a Abs. 1 Satz 2 wie folgt zu fassen:

   „Beabsichtigt der Verfügungsberechtigte, eine öffentlich geförderte Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist oder werden soll, zu veräußern, so hat er der zuständigen Stelle mindestens einen Monat vor der Beurkundung des Vertrages oder Vorvertrages, durch den er sich zur Übertragung des Eigentums verpflichtet, Namen und Anschrift des vorgesehenen Erwerbers mitzuteilen."

   Begründung

   Anpassung an § 2 b Abs. 1 Satz 1.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 4, 12, 13, 22** (§§ 5 a, 15 Abs. 2, § 16 Abs. 4, § 34 Abs. 7 WoBindG)

   a) In Artikel 1 ist Nummer 4 zu streichen.

   b) In Artikel 1 Nr. 12 sind in § 15 Abs. 2 Satz 3 und in Artikel 1 Nr. 13 in § 16 Abs. 4 Satz 1 jeweils die Worte „Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen" zu ersetzen durch das Wort „Wohnungsbedarf".

   c) In Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe b ist in § 34 Abs. 7 Satz 1 das Zitat „5 a," zu streichen.

   Begründung zu a) bis c)

   Es ist das wesentliche Ziel des Gesetzes die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bindungen aufzulockern, soweit das ohne sozialen Schaden möglich ist. Mit diesem Liberalisierungsziel ist es nicht vereinbar, die Ermächtigung für die Regelung eines behördlichen Wohnungsbesetzungsrechts für Sozialwohnungen auf die Gebiete auszudehnen, in denen ein „erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen" besteht. Auch in Zukunft wird es ausreichen, daß die Regelungsermächtigung für Gebiete gilt, in denen ein „erhöhter Wohnungsbedarf" besteht. Für Gebiete, in denen ein solcher erhöhter Wohnungsbedarf nicht (mehr) besteht, muß es bei dem Grundsatz bleiben, daß der Vermieter eine frei- oder bezugsfertig werdende öffentlich geförderte Wohnung dem Inhaber einer gültigen Wohnungsberechtigungsbescheinigung überlassen darf. Damit wird die Wohnungsversorgung der sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden ausreichend sichergestellt.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

Auf Grund neuerer Überlegungen wird somit an der vom Bundesrat vor nunmehr zwei Jahren erhobenen Forderung, § 5 a zu ändern, nicht festgehalten.

Im übrigen handelt es sich um Folgeänderungen.

3. **Zu Artikel 1 Nr. 5** (§ 6 Abs. 7 WoBindG)

In Artikel 1 Nr. 5 ist § 6 Abs. 7 wie folgt zu ändern:

a) Nach Satz 1 ist der Punkt durch ein Semikolon zu ersetzen; Satz 2 wird Satz 1 zweiter Halbsatz.

b) Es ist folgender neuer Satz 2 anzufügen:

„Satz 1 ist nur anzuwenden, wenn der Verfügungsberechtigte den auf den Erwerb gerichteten Vertrag nach dem ... (Vortag vor dem Zeitpunkt des Artikels 5 § 4 Abs. 2) abgeschlossen hat."

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung ist im Hinblick auf das grundsätzliche verfassungsrechtliche Verbot der Rückwirkung von Gesetzen erforderlich. Die in dem Gesetzesbeschluß vorgesehene Regelung erfaßt auch Erwerbsvorgänge aus Umwandlungen von Sozialmietwohnungen, bei denen die Drei-Jahres-Frist des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB bereits läuft oder sogar schon abgelaufen ist. Dies würde einen belastenden Eingriff in abgeschlossene wirtschaftliche Lebenssachverhalte für die Erwerber bedeuten, die mit einer Änderung der eindeutigen bisherigen Rechtslage nicht zu rechnen brauchten. Zwingende Gründe des gemeinen Wohls, die dem Vertrauensschutz dieser Erwerber und dem Gebot der Rechtssicherheit übergeordnet wären und eine Rückwirkung rechtfertigen könnten, liegen nicht vor. Die Regelung betrifft lediglich Erwerber von Wohnungen, die sie für ihren eigenen Bedarf benötigen.

4. **Zu Artikel 1 Nr. 12 und 13** (§ 15 Abs. 4 Satz 1 und § 16 Abs. 6 WoBindG)

In Artikel 1 § 15 Abs. 4 Satz 1 und in § 16 Abs. 6 ist jeweils das Wort „einheitlich" statt nach dem Wort „oder" einzufügen.

Begründung

Notwendige Richtigstellung.

5. **Zu Artikel 1 Nr. 13** (§ 16 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 Satz 1 WoBindG)

a) In Artikel 1 Nr. 13 sind in § 16 Abs. 1 Satz 1 die Worte „zehnten Kalenderjahres" zu ersetzen durch die Worte „fünften Kalenderjahres".

b) In Artikel 1 Nr. 13 sind in § 16 Abs. 8 Satz 1 die Worte „40 vom Hundert" zu ersetzen durch die Worte „10 vom Hundert".

Begründung zu a) und b)

Die Änderungen verfolgen das Ziel, den vom Gesetz eingeschlagenen Weg einer Marktöffnung und einer langsamen Überführung des Sozialwohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft konsequenter auszugestalten, ohne daß jedoch bei vorzeitiger Rückzahlung bestehende Mietverhältnisse in irgendeiner Weise gefährdet werden, wenn die Mieter ihre Wohnberechtigung nachweisen können.

6. **Zu Artikel 1 Nr. 13, 14, Buchstabe b** (§ 16 Abs. 4, § 18 a Abs. 2 WoBindG)

a) In Artikel 1 Nr. 13 ist in § 16 Abs. 4 nach Satz 2 folgender Satz einzufügen:

„Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf andere Stellen übertragen."

b) In Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe b ist in § 18 a Abs. 2 folgender Satz 3 anzufügen:

„Die Landesregierungen können die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Stellen übertragen."

Begründung

Im Interesse einer beweglichen Handhabung ist vorzusehen, daß die Landesregierungen die Ermächtigung jeweils gemäß Artikel 80 Abs. 1 Satz 4 GG durch Rechtsverordnung auf andere Stellen weiterübertragen können.

7. **Zu Artikel 1 Nr. 20** (§ 26 Abs. 1 Nr. 1 WoBindG)

In Artikel 1 Nr. 20 ist in § 26 Abs. 1 Nr. 1 nach den Worten „eine Mitteilung nicht" das Wort „oder" durch das Wort „richtig," zu ersetzen.

Begründung

Auch eine unrichtige Mitteilung sollte mit Bußgeld bedroht sein.

8. **Zu Artikel 1 Nr. 21** (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WoBindG)

In Artikel 1 Nr. 21 sind in § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a die Worte „4,5 vom Hundert" zu ersetzen durch die Worte „6,5 vom Hundert".

Begründung

Die geltende Regelung bietet keinen Anreiz zur vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel. Bei einer Verzinsung der neuen Mittel in Höhe von 6,5 v. H. wäre zwar in Zeiten eines höhe-

Zugeleitet mit Schreiben des Präsidenten des Bundesrates vom 21. Dezember 1979.

ren Kapitalmarktzinses ein ausreichender Anreiz auch noch nicht geschaffen. Es wäre aber gewährleistet, daß sich eine Mieterhöhung in Grenzen hält, insbesondere dann, wenn für die öffentlichen Baudarlehen bereits 4,0 v. H. Zinsen und 0,5 v. H. Verwaltungskosten zu zahlen sind.

Die in diesem Jahr außergewöhnlich gestiegegenen Baukosten zwingen zur Erhöhung der Förderungsbeträge. Zusätzliche Mittel sollen durch vorzeitige Rückzahlung früher gewährter öffentlicher Baudarlehen mobilisiert werden. Die Höhe des Kapitalmarktzinses läßt eine Umschuldung öffentlicher Baudarlehen nur dann erwarten, wenn der Zinssatz für das Umschuldungsdarlehen und der Kapitalmarktzinssatz näher beieinanderliegen als in der Vergangenheit.

9. **Zu Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a** (§ 25 Abs. 1 II. WoBauG)

In Artikel 2 Nr. 3 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

„a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Zahl ‚4 200' durch die Zahl ‚6 300' ersetzt.

bb) In Satz 3 wird die Zahl ‚4 800' durch die Zahl ‚9 000' und der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt. Es wird folgender neuer Halbsatz angefügt:

‚dasselbe gilt für Aussiedler, Zuwanderer und Gleichgestellte bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Einreise in den Geltungsbereich dieses Gesetzes.'

cc) An Satz 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

‚; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 v. H. in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 Deutsche Mark.' "

Begründung

Aus Gründen einer stärkeren Familienförderung sollen die Zuschläge für den dritten und jeden zum Haushalt rechnenden Angehörigen (meist Kinder, aber auch Eltern des Wohnungssuchenden) und für junge Ehepaare in Absatz 1 Satz 2 und 3 von 4 200 DM und 4 800 DM auf 6 300 DM und 9 000 DM angehoben werden. In vielen jungen Ehen sind in den ersten Ehejahren beide Ehegatten erwerbstätig, um den gemeinsamen Haushalt aufzubauen, bevor das erste Kind geboren wird und die Ehefrau nun aus dem Erwerbsleben ausscheiden muß. In dieser Zeit überschreitet das Gesamteinkommen beider Partner oft die geltende Einkommengrenze mit dem Zuschlag für junge Ehepaare von nur 4 800 DM.

Ferner sieht der Vorschlag bei Zuwanderern, Aussiedlern und Gleichgestellten einen Zuschlag von 9 000 DM für die Berechnung der Einkommensgrenze vor.

Diese Familien unternehmen große Anstrengungen, um sich eine neue Existenz aufzubauen. Die Mitarbeit aller in Betracht kommenden Haushaltsangehörigen und vielfache Überstunden führen nicht selten dazu, daß die Familien bei der Wohnungsbauförderung nicht oder nur in zu geringem Maße berücksichtigt werden können. Dieses Ergebnis ist unbillig, zumal diese Personen einen verhältnismäßig großen Teil ihres Einkommens für Bekleidung und Anschaffung von Haushaltsgegenständen benötigen.

Die Ergänzung des Absatzes 1 Satz 4 soll zu einer stärkeren Förderung auch der Schwerbehinderten führen.

Entgegen dem Beschluß des Bundestages ist es nicht sinnvoll, auch die Grundbeträge der Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau anzuheben, weil damit der Kreis der Sozialwohnberechtigten unangemessen vergrößert würde.

10. **Zu Artikel 2 Nr. 5, 20** (§ 39 Abs. 1, § 114 Abs. 1 bis 33 II. WoBauG),

Artikel 3 Nr. 1 und 2 (§§ 42, 53 c WoBauG Saar)

a) In Artikel 2 ist Nummer 5 wie folgt zu fassen:

„5. § 39 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

‚(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche die nachstehenden Grenzen nicht überschreitet:

a) Familienheime mit nur einer Wohnung	150 Quadratmeter,
b) Familienheime mit zwei Wohnungen	200 Quadratmeter,
c) eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen	140 Quadratmeter,
d) andere Wohnungen in der Regel	110 Quadratmeter.

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf die für den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmte Wohnung 150 Quadratmeter nicht übersteigen.' "

b) In Artikel 2 Nr. 20 sind in § 114 in

aa) Absatz 1 Satz 2 zu streichen die Worte „Buchstabe b";

bb) Absatz 2 zu streichen die Worte „Familienheimen mit zwei";

cc) Absatz 3 die Worte „bei einem als steuerbegünstigt anerkannten Familienheim mit zwei Wohnungen" zu ersetzen durch die Worte „bei steuerbegünstigten Wohnungen" sowie die Worte „Buchstabe b" zu streichen.

c) In Artikel 3 Nr. 1 ist Buchstabe i erster Halbsatz wie folgt zu fassen:

„§ 42 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a wird die Zahl ‚156' durch die Zahl ‚180' ersetzt,

in Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b wird die Zahl ‚216' durch die Zahl ‚240' ersetzt,

in Absatz 1 Satz 1 Buchstabe c wird die Zahl ‚144' durch die Zahl ‚168' ersetzt,

in Absatz 1 Satz 1 Buchstabe d wird die Zahl ‚108' durch die Zahl ‚132' ersetzt, und

in Absatz 1 Satz 2 wird die Zahl ‚156' durch die Zahl ‚180' ersetzt."

d) In Artikel 3 Nr. 2 sind in § 53 c Abs. 2 die Worte „bei einem als steuerbegünstigt anerkannten Familienheim mit zwei Wohnungen" zu ersetzen durch die Worte „bei steuerbegünstigten Wohnungen".

Begründung

zu a

Die Änderungen entsprechen inhaltlich dem Artikel 2 Nr. 1 und Artikel 3 Buchstaben a und b des vom Bundesrat am 1. Juni 1979 beschlossenen Entwurfs eines Gesetzes zur Verbesserung der Familienförderung (BT-Drucksache 8/3143). Es erscheint zweckmäßig, die darin enthaltenen Vorschläge zur Erhöhung der Wohnflächengrenzen bereits in das Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 einzufügen.

zu b bis d

Folgeänderungen

11. **Zu Artikel 2 nach Nr. 11** (§ 69 Abs. 1 II. WoBauG),

Artikel 3 nach Buchstabe h (§ 34 WoBauG Saar)

a) In Artikel 2 ist nach Nummer 11 folgende Nummer 11 a einzufügen:

„11 a. In § 69 Abs. 1 wird das Wort ‚zwanzig' durch das Wort ‚fünfunddreißig' ersetzt."

b) In Artikel 3 ist nach Buchstabe h folgender Buchstabe h1 einzufügen:

„h1) § 34 wird entsprechend § 69 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 2 Nr. 11 a geändert."

Begründung

zu a

Das geltende Recht läßt Ablösungen nur bis zum Ablaufe von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu. Die Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, die zur Finanzierung von Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzter Eigentumswohnungen gewährt worden sind, die im Jahre 1959 und früher bezugsfertig waren, ist nicht mehr begünstigt. Da diese öffentlichen Baudarlehen bereits im Ursprung — aus heutiger Sicht — gering waren und darüber hinaus mindestens zu 20 v. H. getilgt sind, kann mit einer Ablölungsvergünstigung eine vorzeitige Rückzahlung in größerem Umfange erwartet werden. Der Berechnung des Schuldnachlasses wird ein Ablösungszinssatz von 5,5 v. H. zugrundegelegt, so daß Ablösungen ausschließlich dem Gläubiger Vorteile bringen. Der Schuldnachlaß beträgt bei der Ablösung eines öffentlichen Baudarlehens, das mit 1,0 v. H. zu tilgen und mit 0,5 v. H. zu verzinsen ist, nach Ablauf von 20 Jahren 32,4 v. H. Er vermindert sich nach Ablauf des 25. Jahres auf 30,5 v. H., nach Ablauf des 30. Jahres auf 28,5 v. H. Im 35. Jahr erhält der Ablösende aber immer noch einen Schuldnachlaß in Höhe von 26,3 v. H. Aus der Sicht der Gläubiger gibt es keinen Grund, an einem Schuldnachlaß nur bei einer Rückzahlung vor Ablauf des 20. Jahres festzuhalten.

zu b

Folgeänderung

12. **Zu Artikel 2 Nr. 15** (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

In Artikel 2 Nr. 15 sind in § 88 Abs. 3 in dem anzufügenden Satz im zweiten Halbsatz die Worte „auf Antrag" zu ersetzen durch die Worte „bei drohender Überschuldung".

Begründung

Die Streichung der Worte „auf Antrag" soll klarstellen, daß eine Verpflichtung des Darlehensgebers auf Abschluß einer Vereinbarung zum Forderungsrücktritt nicht besteht. Zugleich soll klargestellt werden, daß eine derartige Vereinbarung nicht regelmäßig, sondern nur für den Fall der drohenden Überschuldung abgeschlossen wird.

13. **Zu Artikel 2 Nr. 21** (§ 116 Nr. 1 II. WoBauG)

In Artikel 2 Nr. 21 ist § 116 Nr. 1 wie folgt zu fassen:

„1. § 25 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß in Satz 2 die Zahl ‚18 000' durch die Zahl ‚24 720', die Zahl ‚9 000' durch die Zahl ‚10 320' und in Satz 4 die Zahl ‚4 200' durch die Zahl ‚5 520' ersetzt wird."

Begründung

In Berlin soll auf der Grundlage der in § 25 Abs. 1 in der Fassung der vorstehenden Nummer 9 genannten Beträge künftig nur noch eine unwesentliche Überschreitung der Einkommensgrenze von 5 vom Hundert zugelassen werden. Da wegen der seit dem 1. Januar 1974 unverändert gebliebenen Einkommensgrenze in Berlin seit Juli 1978 eine Überschreitung von 20 vom Hundert als unwesentlich zugelassen wurde, ist zur Sicherstellung des Besitzstandes eine Anhebung der Beträge für den Antragsteller, den ersten Angehörigen und für Schwerbehinderte erforderlich.